

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4072/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1425/10 v objektu čp. 1425/8, ulice Kazašská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/72 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1425/10

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Kazašská 1425/8, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 7266, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 7266, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ:

telefon: 603211818

e-mail: Dmarv@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

6 677 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Datum místního šetření: 26.2.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 4.3.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1425/10 v objektu čp. 1425/8, ulice Kazašská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/72 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 188/2019 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7266 ze dne 2.1.2020
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2020
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.7266 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 4 + 1 o velikosti 93 m² + tři lodžie - 3.2 m² + 6.4m² + 6.2 m² k užívání ze společných částí domu dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné panelovou výstavbou kolmou na ulici Vršovická při ulici Kazašská a je posledním objektem v sousedství s nákupním centrem Eden a kulturním domem Eden. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koohi-nor, nákupní centru. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden v místě. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je panelovým zatepleným domem, podsklepený s dvanácti nadzemními podlažími s dvěma výtahy, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové v prosklené stěně. Vstup do objektu je předsazenými schody na ochoz, který je v celé šířce objektu. Zádveří tvoří hala s podlahou z keramické dlažby a dvěma výtahy. Schody betonové s finální vrstvou z PVC, podlahy chodeb PVC . Fasáda nová včetně zateplení .Stavebně technický stav objektu v dobrém stavu udržovaný po revitalizaci. Objekt byl postaven v roce 1972.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1425/10
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek 1873/72

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1425/10
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1425/10

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1425/10
Adresa předmětu ocenění: Kazašská 1425/8
100 00 Praha 10
LV: 7266
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 308 632

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna | I | 1,15 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

5

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - nákupní centrum, administrativní budovy, drážní těleso | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | V | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,370$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,134$$

1. Bytová jednotka č. 1425/10

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu s dvanácti nadzemními podlažními, panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze čtyř pokojů, kuchyně, předsíně, chodby, koupelny, WC, spíže a tří lodžií. Okna plastová, dveře papundeklové do ocelové zárubně, dveře do koupelny, WC umakartové, dveře do spíže plastové zatahovací. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Veškeré dveře původní a v době prohlídky pět dveří vysazených. Dveře plastové francouzské do

lodžii. Podlahy v celé bytové jednotce PVC. Podlahy lodžii z dlažby. V jednom z pokojů a kuchyni staré zničené tapety. Hygienické zázemí prefabrikovaným umakartovým jádrem - koupelna vybavena vanou a umyvadlem nefunkčním částečně umístěným nad vanou, WC samostatné s mísou kombi bez poklopu nádržky. Kuchyň bez vybavení pouze baterie ke dřezu. V jednom z pokojů a v předsíni původní vestavěné skříně. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu: | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Praha – oblast 21 |
| Stáří stavby: | 48 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 66 506,- Kč/m ² |

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

| | | | |
|-----------------------------------|---------|--------|----------------------|
| kuchyň: | 7,00 * | 1,00 = | 7,00 m ² |
| předsíň: | 5,50 * | 1,00 = | 5,50 m ² |
| chodba: | 12,30 * | 1,00 = | 12,30 m ² |
| koupelna: | 2,50 * | 1,00 = | 2,50 m ² |
| WC: | 1,10 * | 1,00 = | 1,10 m ² |
| pokoj: | 15,80 * | 1,00 = | 15,80 m ² |
| pokoj: | 12,40 * | 1,00 = | 12,40 m ² |
| pokoj: | 9,50 * | 1,00 = | 9,50 m ² |
| pokoj: | 26,10 * | 1,00 = | 26,10 m ² |
| spíž: | 0,80 * | 1,00 = | 0,80 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | 93,00 m ² |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená - panel + zateplení | III | 0,00 |
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad | II | 0,00 |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu | II | 0,00 |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 6.NP s dvěma výtahy | II | 0,00 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - západ | II | 0,00 |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - koupelna a samostatné WC - umakartové jádro | II | -0,10 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - 3 x lodžie k výhradnímu užívání | III | 0,00 |
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední | III | 0,00 |
| 9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - chybí kuchyňská linka, zasklená lodžie a žaluzie | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad | IV | 0,65 |

provedení rozsáhlejších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 48 let:

$$s = 1 - 0,005 * 48 = 0,760$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,760 = 0,445$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,445 = 29\,595,17 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 93,00 \text{ m}^2 * 29\,595,17 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 3\,121\,716,29 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 121 716,29 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek 1873/72

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

| Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 1873/72 | 1 313 | 3 420,00 | 4 490 460,- |
| Cenová mapa - celkem | | 1 313 | | 4 490 460,- |

Pozemek 1873/72 - zjištěná cena celkem = 4 490 460,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek 1873/72 = 4 490 460,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 490 460,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 121 716,29 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 490 460,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 9 300 / 812 560

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 490 460,- Kč * 9 300 / 812 560 = 51 394,70 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 51 394,70 Kč

Bytová jednotka č. 1425/10 - zjištěná cena = 3 173 110,99 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1425/10

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č. | plocha - účel | podlaží | podlah. plocha [m ²] | nájem [Kč/m ² /rok] | nájem [Kč/měsíc] | nájem [Kč/rok] | míra kapit. [%] |
|------------------------------|-----------------|---------------|--|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| 1. | Obytné prostory | 6.NP - 4+1/L, | 93 | 3 226 | 25 000 | 300 000 | 4,50 |
| Celkový výnos za rok: | | | | | | 300 000 | |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem | | | |
|---|-----------|--------------------------|------------------|
| Podlahová plocha | PP | m ² | 93 |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 0 |
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² *rok) | 3 226 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 300 000 |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti | | % | 95 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 285 000 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 800 |
| Pojištění | | Kč/rok | 2 000 |
| Opravy a údržba | | Kč/rok | 3 000 |
| Správa nemovitosti | | Kč/rok | 1 500 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 0 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 7 300 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 277 700 |
| Míra kapitalizace | | % | 4,50 |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | | $Cv = N / i$ | |
| Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu) | | Kč | 6 171 111 |
| Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu | | Kč | 1 200 000 |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 4 971 111 |

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1425/10

| |
|--|
| Oceňovaná nemovitá věc |
| Užitná plocha: 93,00 m ² |

Srovnatelné nemovitě věci:

| | |
|---|---|
| Název: | Prodej bytu 4+1, 103 m² |
| Lokalita: | Madridská, Vršovice, Praha |
| Popis: | Popis a vybavení nemovitosti |
| Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout prodej kompletně rekonstruovaného bezbarierového bytu s dispozicí 4+1 o celkové ploše 106,7 m ² , který se nachází ve 3. p. cihlového domu (nový výtah) v klidné ulici vyhledávané lokality pražských | |

Vršovic. Dispozice bytu : hala, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj (23,7 m²), dětský pokoj (19,2 m²) s balkonem (1,6 m²), ložnice (17,4 m²) s balkonem (1,9 m²), pracovna (11,5 m²), koupelna s vanou, sprchovým koutem a toaletou, další samostatná toaleta, komora, spižárna. K bytu náleží dva propojené sklepy (2,2 a 2,5 m²). Logistika bytu je velmi citlivě a prakticky řešená architektem, a to včetně designu. Byt je světlý, krásně orientovaný (na jih obývací pokoj a dětský pokoj, na sever ložnice a pracovna) a je klimatizovaný. Z bytu je výhled na krásný kostel sv. Václava navržený architektem Josefem Gočárem. Výborná dostupnost do centra Prahy. V nejbližším okolí veškerá občanská vybavenost, školy, školky státní i soukromé, shopping centrum, ale i malé obchůdky, kavárny a restaurace, banky atd. K odpočinku slouží blízké Heroldovy sady s dětským hřištěm, v dalším menším parku je hřiště pro malinké děti, nedaleko je cyklostezka okolo potoku Botič nádherný park Havlíčkovy sady (Grébovka), jogacentrum, fitness atd.. Koupi bytu je možné financovat pomocí hypotečního úvěru, s jehož vyřízením Vám ochotně a zdarma pomohou naši zkušení hypoteční poradci. Průkaz energetické náročnosti se právě vyhotovuje.

Užitná plocha: 103,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--------------------------------|------|
| K1 Lokalita | 1,00 |
| K2 Typ stavby | 0,98 |
| K3 Stavebně technický stav | 0,90 |
| K4 Výtah | 1,00 |
| K5 Velikost | 0,99 |
| K6 Vybavení | 0,90 |
| K7 balkon, lodžie | 1,00 |
| K8 garáž. park. stání | 1,00 |
| K9 Zdroj nabídky | 0,95 |
| K10 Prodej elektronickou aukcí | 0,98 |



Zdroj: www.ceskereality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 12 500 000 | 103,00 | 121 359 | 0,73 | 88 592 |

Název: Prodej bytu 4+1, 115m²
Lokalita: Archangelská ., Vršovice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Zprostředkujeme Vám exkluzivně prodej krásného prostorného bytu 115 m² 4+1 na Praze 10 - Vršovice. Byt se nachází ve 2.patře cihlového domu s výtahem, který prošel celkovou rekonstrukcí.

V bytě jsou původní parkety, nová kuchyňská linka na míru s vestavnými spotřebiči. Koupelna a toaleta též po rekonstrukci. Z ložnice se vejde na 1 balkon. 2 balkon se nachází u dětských pokojů, oba pokoje mají na balkon vstup. V předsíni a kuchyni jsou francouzská okna. U kuchyně se nachází velice prostorná komora. Dále v předsíni jsou umístěny dvě vestavěné skříně. Celkově byt má spousta úložného prostoru. Vytápění je zajištěno topením v podlaze. K bytu lze zřídit parkovací místo.

V blízkosti obchodní centrum TESCO EDEN, mateřská škola, škola, mnoho dětských hřišť, obchody, lékárna, pošta a velký výběr kaváren, bister i restaurací. Z tramvajové zastávky jezdí linky ke stanici metra na náměstí Míru a do centra, které je vzdáleno jen pár minut jízdy. Energetická náročnost budovy je - C. Nízké náklady na bydlení. Vše doporučujeme a s financování Vám rádi pomůžeme v naší kanceláři.

Kupní cena včetně odměny RK a právního servisu. Pro vážné zájemce prostor k jednání o ceně. Ev. číslo: 27177. Bližší informace Vám sdělí Zlata Roudná, 774 894 090, 774 894 090, roudna@home4people.cz

Pozemek: 115,00 m²

Užitná plocha: 115,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--------------------------------|------|
| K1 Lokalita | 1,00 |
| K2 Typ stavby | 0,98 |
| K3 Stavebně technický stav | 0,90 |
| K4 Výtah | 1,00 |
| K5 Velikost | 0,98 |
| K6 Vybavení | 0,92 |
| K7 balkon, lodžie | 1,00 |
| K8 garáž. park. stání | 1,00 |
| K9 Zdroj nabídky | 0,95 |
| K10 Prodej elektronickou aukcí | 0,98 |



Zdroj: www.ceskereality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 9 500 000 | 115,00 | 82 609 | 0,74 | 61 131 |

Název: Prodej bytu 4+1, 106 m²

Lokalita: Archangelská, Praha 10 - Vršovice, okres Praha

Popis: Exklusivně slunný, cihlový OV byt 4+1/1x terasa, 1x balkon, 1x lodžie, 106m²+garáž. stání, P10, Vršo

Exklusivně slunný, cihlový OV byt 4+1/1x terasa, 1x balkon, 1x lodžie, 106m²+garáž. stání v ceně v osobním vlastnictví naproti v domě, to vše se nachází na rozhraní Strašnic a Vršovic na adrese Praha 10, Vršovice, ulice Archangelská. Přednosti bytu: velice zajímavé půdorysné řešení, východní a západní strana, žádný hluk v bytě, topení dálkové v podlahách bez radiátorů, ohřev vody přes plynovou karmu v koupelně, 2x WC, spíž u kuchyně, původní parkety, stylové dveře a garážové stání naproti v domě v osobním vlastnictví. Dům je z 50-tých let kompletně zrekonstruován: okna, balkony, fasáda, rozvody, společné prostory, výtah, včetně sklepů. Poplatky k bytu jsou 6.200,-Kč, včetně fondu oprav ve výši 3.118,-Kč. Zajímavý byt v žádané lokalitě s kompletní dopravní obsluhností v místě včetně nákupního střediska Tesco u domu. Těším se na Vás Petr Kohout

Užitná plocha: 106,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--------------------------------|------|
| K1 Lokalita | 1,00 |
| K2 Typ stavby | 0,99 |
| K3 Stavebně technický stav | 0,95 |
| K4 Výtah | 1,00 |
| K5 Velikost | 0,99 |
| K6 Vybavení | 0,95 |
| K7 balkon, lodžie | 1,00 |
| K8 garáž. park. stání | 0,97 |
| K9 Zdroj nabídky | 0,95 |
| K10 Prodej elektronickou aukcí | 0,98 |

Zdroj: www.reality.idnes.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 8 699 999 | 106,00 | 82 075 | 0,80 | 65 660 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 61 131 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 71 794 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 88 592 Kč/m ² |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

| | |
|---|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena | 71 794 Kč/m ² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 93,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 6 676 842 Kč |

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|-------------------------------|------------------|
| 1. Bytová jednotka č. 1425/10 | 3 173 111,- Kč |
| 1.1. Oceňovaný byt | 3 121 716,29 Kč |
| 1.2. Pozemek 1873/72 | 51 394,70 Kč |
| | <hr/> |
| | = 3 173 111,- Kč |

Výsledná cena - celkem: **3 173 111,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 173 110,- Kč**

slovy: Třimilionyjednostosedmdesáttřítisícjednostodeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 173 110 Kč

slovy: Třimilionyjednostosedmdesáttřítisícjednostodeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

| | |
|---------------------------------|----------------|
| 1. Výnosová hodnota | |
| 1.1. Bytová jednotka č. 1425/10 | 4 971 111,- Kč |
| 2. Porovnávací hodnota | |
| 2.1. Bytová jednotka č. 1425/10 | 6 676 842,- Kč |

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Porovnávací hodnota | 6 676 842 Kč |
| Výnosová hodnota | 4 971 111 Kč |

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, porovnávací a výnosovou metodou.

Obvyklá cena

6 677 000 Kč

slovy: Šestmilionůšestsetsedmdesátsedmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.10

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, stavebně technický stav, vybavení, standard, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 4.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4072/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4072/2020.



Informace o jednotce

| | |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky | 1425/10 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití: | byt |
| Budova: | č. p. 1425 , 1426 , 1427 , 1428 |
| Katastrální území: | Vršovice [732257] |
| Číslo LV: | 7266 |
| Podíl na společných částech: | 9300/812560 |

Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|---|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 | |
| Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce | Podíl |
| Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10 | |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|--------------------------|
| Název |
| památkově chráněné území |

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

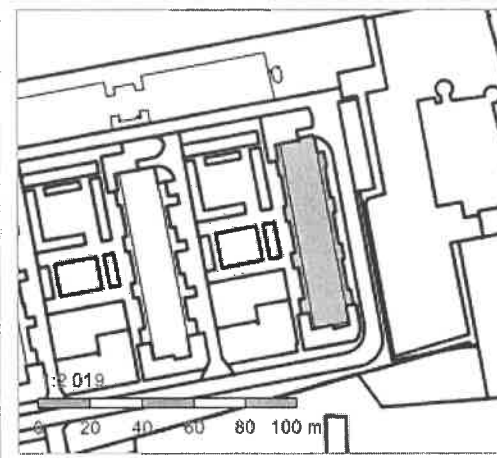
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

brazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.05.2020 11:00:02.

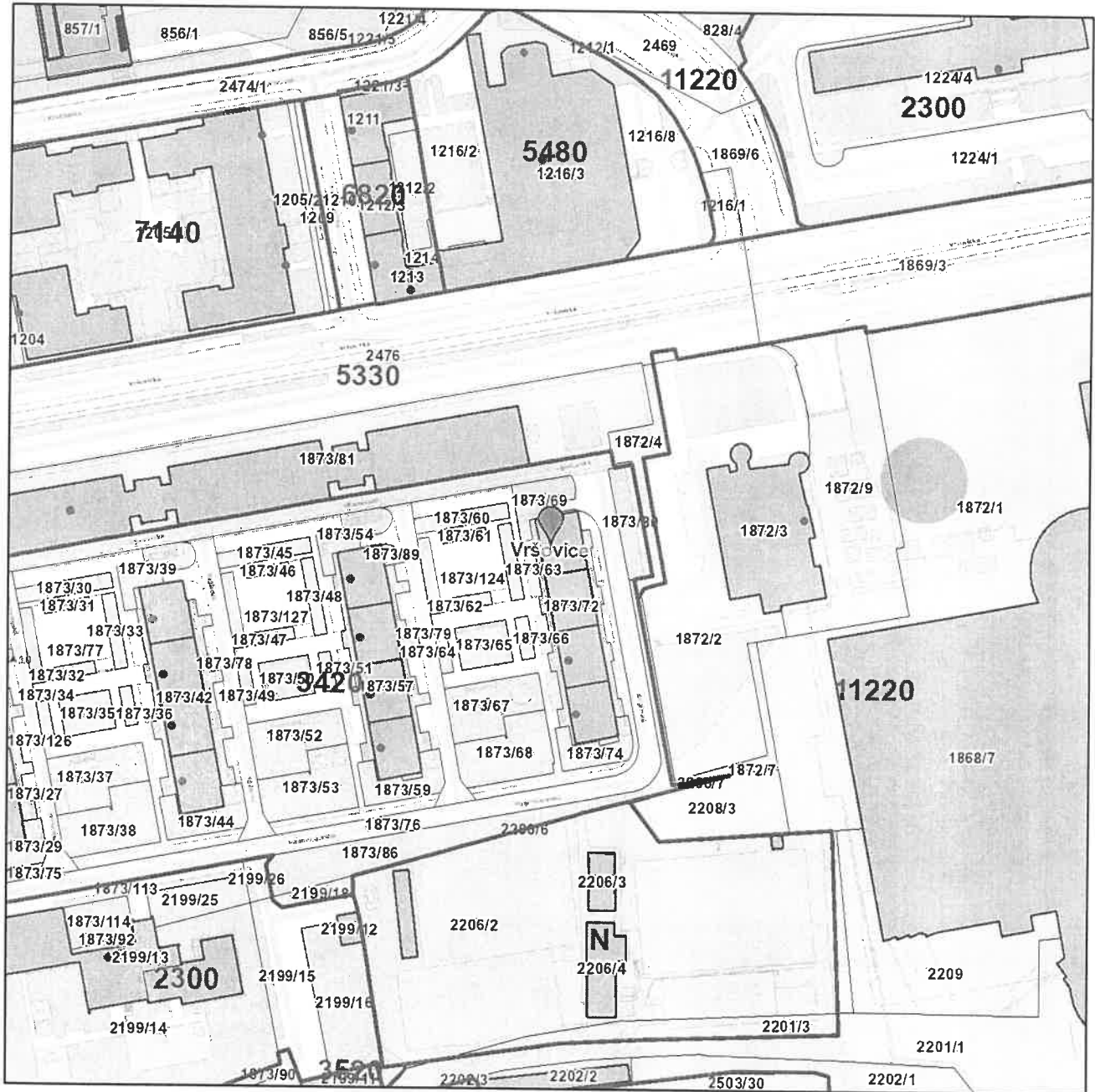
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | <u>1873/72</u> |
| Obec: | <u>Praha [554782]</u> |
| Katastrální území: | <u>Vršovice [732257]</u> |
| Číslo LV: | <u>7265</u> |
| Výměra [m ²]: | 1313 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | <u>č. p. 1425, 1426, 1427, 1428</u> |



Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|------------|
| Adámek Miloš, Kazašská 1425/8, Vršovice, 10100 Praha 10 | 911/81256 |
| Apanasenková Iva, Libická 1990/11, Vinohrady, 13000 Praha 3 | 465/81256 |
| SJM Bačina Ivan Ing. a Bačinová Jarmila, Kazašská 1428/2, Vršovice, 10100 Praha 10 | 927/81256 |
| MCP Bakunc Gurgun Ing. a Gasparjanová Irina, Kazašská 1425/8, Vršovice, 10100 Praha 10 | 913/81256 |
| Balcarová Jana, Saratovská 382/25, Strašnice, 10000 Praha 10 | 233/20314 |
| SJM Baránek Jan a Baránková Linda, <i>Baránek Jan, Zelená 242, 28914 Poříčany</i> <i>Baránková Linda, Kazašská 1425/8, Vršovice, 10100 Praha 10</i> | 116/10157 |
| Beránek Ladislav, Kazašská 1427/4, Vršovice, 10100 Praha 10 | 457/40628 |
| Bína Bohumil, Kazašská 1427/4, Vršovice, 10100 Praha 10 | 457/81256 |
| Bína Jozef, Kazašská 1427/4, Vršovice, 10100 Praha 10 | 457/81256 |
| Bondarčuk Milan, Vašátkova 1014/12, Černý Most, 19800 Praha 9 | 116/10157 |
| Žondarenko Anna, Vodná 2936/7, Komárno, Slovensko | 927/81256 |
| Brandejsová Lenka, Kazašská 1426/6, Vršovice, 10100 Praha 10 | 116/10157 |
| Bronze Swordfish s.r.o., Kazašská 1426/6, Vršovice, 10100 Praha 10 | 59/20314 |
| Bubrlová Jana, Kazašská 1426/6, Vršovice, 10100 Praha 10 | 915/81256 |
| Cellerová Lucie, Akátová 97, Kozinec, 25265 Holubice | 233/406280 |
| Chaloupková Zdeňka, Kazašská 1425/8, Vršovice, 10100 Praha 10 | 465/40628 |
| Cvrčková Alena Mgr., Kazašská 1427/4, Vršovice, 10100 Praha 10 | 929/81256 |
| SJM Čejka Josef a Čejková Eva, Kazašská 1427/4, Vršovice, 10100 Praha 10 | 457/40628 |
| SJM Dolejš Milan a Dolejšová Petra, Kazašská 1426/6, Vršovice, 10100 Praha 10 | 915/81256 |
| SJM Dostrašil Petr Ing. a Dostrašilová Dana, Kazašská 1426/6, Vršovice, 10100 Praha 10 | 453/40628 |
| SJM Drbal Karel Ing. a Drbalová Kateřina, Kazašská 1428/2, Vršovice, 10100 Praha 10 | 909/81256 |
| Durdis Karel Ing., Kazašská 1426/6, Vršovice, 10100 Praha 10 | 463/40628 |
| Dvořáková Ludmila, Kazašská 1427/4, Vršovice, 10100 Praha 10 | 927/81256 |
| Eder Dušan, Taškentská 1415/4, Vršovice, 10100 Praha 10 | 155/40628 |
| Eder Vladimír, Přípotoční 1334/7, Vršovice, 10100 Praha 10 | 155/40628 |



| | |
|--------------------------|------------------------|
| Katastrální území | |
| Název: | Vršovice |
| Parcela | |
| Číslo parcely: | 1873/72 |
| Cena 2020 | |
| Mapový list: | 61 |
| Cena: | 3420 Kč/m ² |
| Skupina: | 4166 |

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: